

MEMORIA DE CALIDADES

TORRE GEIM IV

44 viviendas en la parcela R-3.1 del 9.2-3 de Badajoz

SISTEMA ESTRUCTURAL

Cimentación y estructura

Las cimentaciones y muros de sótano se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del estudio geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según normativa vigente, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo.

Estructura mediante forjados reticulares y losas macizas sobre pórticos de hormigón armado.

SISTEMA ENVOLVENTE

Fachada (Según proyecto)

La fachada exterior del edificio combinará materiales cerámicos, hormigón y morteros según criterios de la Dirección Facultativa, todos ellos de gran calidad y perfecta conjunción constructiva. Por otro lado, la fachada del patio interior contará con revestimiento continuo de mortero monocapa, según criterio de la Dirección Facultativa.

Ambas soluciones dispondrán de hoja exterior de fábrica de ladrillo, aislamiento térmico de panel semirrígido de lana mineral o similar, trasdosado autoportante con placa de yeso laminado (hidrófugo en baños) y acabado con aplicación manual de pintura/ alicatado cerámico según estancia.

SISTEMA COMPARTIMENTACIÓN

Tabiquería interior y aislamientos

Distribuciones interiores de vivienda realizadas con tabiquería de placa de yeso laminado y aislamiento interior para mayor confort térmico y acústico. En las zonas húmedas las placas serán hidrófugas.

Divisiones entre viviendas, así como entre viviendas y zonas comunes según cumplimiento del CTE mediante solución acústica de ladrillo y acabado de trasdosado con placa de yeso laminado. En zonas húmedas se sustituye el panel de yeso laminado estándar por placa hidrófuga.

Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico, evitando las rozas, ya que las canalizaciones van por el interior de la perfilería.

SISTEMA ACABADOS

Pavimentos

El pavimento de la vivienda será de gres cerámico de primera calidad acorde a la estancia y al acabado de los paramentos, con formato a determinar por la Dirección Facultativa.

El solado exterior de terrazas será de gres porcelánico antideslizante de alta calidad con formato a determinar por la Dirección Facultativa.

Baños

El pavimento será de gres porcelánico con rodapié a juego y las paredes de zonas húmedas, lavabos y ducha irán revestidas con piezas cerámicas hasta altura por definir por Dirección Facultativa. El resto de las paredes irán pintadas como el resto de la vivienda.

Aparatos sanitarios en porcelana vitrificada de color blanco y diseño actual. Las duchas serán de resina. Todos los baños de la vivienda incluirán mueble de lavabo con modelo a determinar por la Dirección Facultativa y mampara de vidrio en las duchas.

Grifería monomando, siendo termostática la ducha del baño principal.

Cocinas

El pavimento será de gres porcelánico de formato a definir por la Dirección Facultativa.

Las paredes irán revestidas con material cerámico/pintadas, según criterio de la Dirección Facultativa.

Pinturas y falsos techos

Los paramentos interiores de la vivienda se pintarán con pintura lisa ecológica GRAPHESTONE a escoger entre tres tonalidades en paredes y en color blanco en techos. Son pinturas con ciclo de producción 100% natural con contenido en cal de alta pureza y fibras de grafeno con capacidad de absorber el CO₂ y purificar el ambiente.

Uno de los baños de la vivienda será registrable para acceder a instalaciones.

CARPINTERÍAS

Carpintería exterior

Carpintería bicolor de PVC, que ofrecen un mejor aislamiento térmico y acústico debido a la naturaleza "no conductora" del plástico. Esto se ve reflejado en ahorro energético y económico en la vivienda, con elementos fijos y practicables mediante apertura oscilobatiente, doble acristalamiento y cajas de persianas de aluminio con aislamiento.

Carpintería interior

Puerta de acceso

Puerta de acceso a la vivienda blindada, con cerradura de tres puntos, pernios de seguridad y mirilla. El acabado interior será el mismo que para el resto de la vivienda y el exterior acorde a los acabados de las zonas comunes, a determinar por la Dirección Facultativa.

Puertas interiores

Las puertas de paso serán de hoja ciega, a excepción de cocina y salón que serán acristaladas, y lacadas en color blanco. Las manillas y los herrajes serán de acero cromo. El rodapié de todas las estancias, excepto zonas húmedas, será lacado en blanco a juego con la carpintería interior.

Armarios

Frente de armario con puertas abatibles o correderas, según espacio disponible, lisas y lacadas en blanco como las puertas de paso de la vivienda. Interior forrado en melamina, con balda de maletero y barra para colgar.

SISTEMA ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

Climatización, calefacción y ACS*.

Producción colectiva de ACS, Calor y Frío mediante sistema híbrido de Aerotermia, lo que hace que la vivienda sea energéticamente eficiente, suponiendo un importante ahorro de consumo de energía para el propietario al minorar la dependencia de combustibles tradicionales. Se reducen considerablemente las emisiones a la atmósfera, consiguiéndose una alta Calificación Energética.

Calefacción y Frío mediante suelo radiante-refrescante, lo que significa un mayor confort al distribuirse el calor/frío uniformemente. Este sistema de emisión de calor supone un ahorro en el consumo energético frente a los sistemas tradicionales ya que la temperatura de circulación del agua es sensiblemente menor. Además, garantiza un mayor confort en la vivienda por su reparto uniforme del calor y garantiza un aire más saludable al mantener un nivel de humedad adecuado por no producir sequedad en el ambiente ni proliferación de ácaros.

Las viviendas contarán con preinstalación de aire acondicionado por conductos para futura instalación de fancoil.

Fontanería y saneamiento

Las instalaciones de fontanería se ejecutarán según normativa vigente. Se dispondrán llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocinas, baños y aseos. Las tomas de lavadora y lavavajillas serán bitérmicas.

Las bajantes y desagües de tuberías se realizarán en PVC. Todas las instalaciones de desagüe se ejecutarán de manera independiente de la estructura disminuyendo la transmisión de ruidos a las viviendas.

Todas las terrazas y porches tendrán grifo de agua y recogida de aguas pluviales.

Ventilación mecánica

Cada vivienda contará con un sistema de ventilación mecánica individualizada, que garantice la calidad del aire interior. Se dispondrá un sistema de microventilación en la carpintería exterior y bocas de extracción en baños y cocina unidas por conductos, con un extractor hasta cubierta.

Electricidad y telecomunicaciones

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el Reglamento electrotécnico de baja tensión y el Código Técnico de la Edificación.

Se dotará a la vivienda de los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, telefonía, RDSI, TV y FM, con tomas en salón, cocina y dormitorios.

Luminarias LED en cocinas, baños y pasillos. Las terrazas estarán dotadas de puntos de luz y toma de corriente estancas.

Domótica

La vivienda estará equipada con video portero con visualización de la llamada y apertura. También dispondrán de termostato inteligente para el control de la climatización con funcionamiento en remoto y desde dentro de la vivienda mediante app. (IOS y Android). Además, opcionalmente, se podrá disponer de preinstalación domótica para otros sistemas opcionales (instalación de la motorización de las persianas, el sistema de detección y alarma de seguridad, detección y alarma de incendios, control de humos)

ZONAS COMUNES

El residencial contará en planta primera con espacio comunitario con piscina salada y zona de "solárium".

Garaje

El edificio cuenta con su propio garaje independiente, con acceso a través de puerta automática accionada a distancia.

Instalaciones de detección y protección de incendios según normativa e iluminación mediante detectores de movimiento y luminarias de led.

Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos.

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido al cuarzo.

Los trasteros tendrán puerta metálica y se pintarán los paramentos interiores. Contarán además con un punto de luz en el techo.

Portal y zonas comunes

El pavimento del portal será de piedra natural/gres con acabado antideslizante, formato estándar, con felpudo encastrado en el acceso. La decoración del portal será definida por la Dirección Facultativa.

Iluminación led cálida en portal y distribuidores con accionamiento en zonas de paso con detectores de presencia con temporizador, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.

Ascensores eléctricos, con acceso desde el garaje a todas las plantas, adaptados a las dimensiones exigidas en CTE.

La iluminación de las zonas comunes será con Lámparas de Bajo Consumo de Energía.

VARIOS

Se permite por parte del comprador la elección de los siguientes acabados interiores siempre que el estado de ejecución de las obras lo permitan.

- Acabado del pavimento interior entre las tres opciones definidas por la Dirección Facultativa.
- Tono de la pintura GRAPHESTONE entre las tres opciones definidas por la Dirección Facultativa.

Esta memoria de calidades está sujeta a modificaciones que vengan impuestas por razones técnicas o urbanísticas ordenadas por autoridad competente o que sean de obligado cumplimiento, así como por la indisponibilidad de existencias en el mercado, descatalogación o retirada del comercio de los materiales.